

# PA10. REGLEMENT

## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>1</b>
<b>REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR</b>	<b>2</b>
<b>SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	2
ARTICLE 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS, DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	2
ARTICLE 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	2
<b>SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>	<b>2</b>
ARTICLE 4 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	2
ARTICLE 5 – STATIONNEMENT	2
ARTICLE 6 ET 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	3
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	4
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	4
ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	4
ARTICLE 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	7
<b>SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b>	<b>7</b>
ARTICLE 13 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	7
ARTICLE 14 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	8
<b>ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES</b>	<b>9</b>

**REGLES COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLU EN VIGUEUR**

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain à ce jour dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Dol-de-Bretagne (Zone 1AUE).

Le secteur 1AUE correspond aux zones à urbaniser résidentielles.

Il est complété par les points suivants :

**SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****ARTICLE 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Sans objet*

*(Cf PLU)*

**ARTICLE 2 – INTERDICTIONS ET LIMITATIONS, DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

*Sans objet*

*(Cf PLU)*

**ARTICLE 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

L'ilot A devra obligatoirement accueillir au moins 6 logements sociaux sur sa parcelle.

*(Cf PLU)*

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE 4 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*Sans objet*

*(Cf PLU)*

**ARTICLE 5 – STATIONNEMENT****STATIONNEMENT DES VEHICULES A QUATRE ROUES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies. Il ne devra pas apporter de gêne à la circulation générale.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur de lot libre sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative non close et non couverte de 5m de large sur 5m de profondeur minimum permettant le stationnement de deux véhicules.

Le lot 10 pourra réaliser, s'il le souhaite, un portail ou un carport permettant d'obtenir une continuité bâtie le long de la voirie.

La position de l'enclave devra être conforme au plan de composition pour tous les lots où la position est non modifiable et fixée. Pour les lots 9 et 22 la position de l'enclave est indicative, celle-ci-peut donc être modifiée.

*(Cf PA4)*

STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

Chaque acquéreur de lot libre sera tenu d'aménager sur sa parcelle une place d'au minimum 2m<sup>2</sup> permettant le stationnement des véhicules deux-roues. (Cf PLU).

ARTICLE 6 ET 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les constructions devront être édifiées dans la zone de constructibilité principale définie sur chacune des parcelles et figurant sur le plan de composition. Sauf l'ilot A pouvant accueillir des logements sociaux qui devra respecter les règles d'implantation du PLU en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Les zones d'implantation prédéterminées des volumes principaux et secondaires pourront s'étendre d'un mètre supplémentaire pour permettre une meilleure adaptabilité des projets, sous condition de respecter, la zone dédiée au stationnement aérien des véhicules sur la parcelle, les règles du PLU et les limites parcellaires.

Les pignons seront limités à 7,5m de large ou 8m maximum sur un parcellaire particulier.

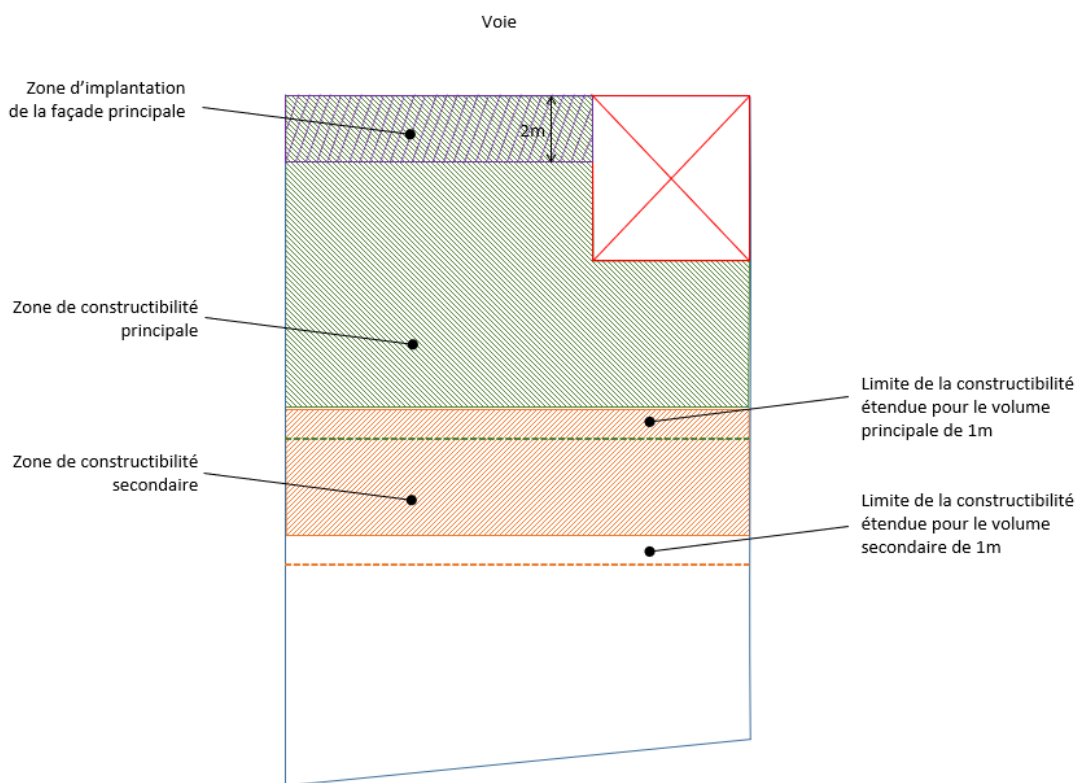


Figure 1 - Schéma représentant les extensions de zones possibles

Au moins 50% de la façade principale des constructions devra obligatoirement se situer dans la bande de 2m située à l'avant des lots en limite de voirie pour les l'ensemble des lots libres excepté le lot 10.

Le lot 10 pourra réaliser la continuité bâtie le long de la voire par le biais soit d'un portail, soit d'un carport au-dessus de ses places de parking obligatoire soit par la maison d'habitation avec au moins un point de la construction à moins de 3m de l'alignement.

La construction principale doit s'accrocher en limite séparative ou en limite latérale d'alignement sur au moins un pignon. La construction pourra également s'implanter en limite séparative ou en limite latérale d'alignement des deux côtés. Cette

accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, au moins partiellement, sur la construction principale.

---

#### ANNEXE NON ACCOLEE

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, le préau, ... seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardins, les bûchers, les piscines et les annexes de piscine pourront être implantés séparément de l'habitation. L'annexe non-accollée est autorisée dans la limite d'une par logement. L'emprise au sol de cette annexe non-accollée ne devra pas excéder 12m<sup>2</sup> excepté pour les piscines.

Cette annexe non-accollée pourra être édifée en dehors des zones constructibles, elle ne devra toutefois pas être implantée en limite avec un espace commun. L'implantation de cette annexe non-accollée devra respecter l'implantation indiquée dictée dans le PLU.

L'annexe non-accollée devra avoir un volume rectangulaire et une toiture à deux pans entre 35 et 45°.

Les percements de l'annexe devront être verticaux.

---

#### ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Sans objet*

---

#### ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

*Sans objet*

---

#### ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Sans objet*

---

#### ARTICLE 11 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### PRESCRIPTAIONS GENERALES

*Sans objet*

---

#### LES VOLUMETRIES

Les formes des volumes de la construction devront être rectangulaires.

Il y aura la possibilité de réaliser un volume secondaire dans la zone de constructibilité secondaire définie sur les plans ainsi que dans la zone de constructibilité principale.

*(Cf PA4)*

---

#### ENDUITS ET BARDAGES

Deux teintes maximums seront acceptées par construction (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de permis de construire.

Seules les finitions « lisses » et « grattés » seront acceptées.

Teintes d'enduits autorisés pour les volumes principaux :



Figure 2 - Berry



Figure 3 - Franche Comté



Figure 4 - Bocage vendéen



Figure 5 - Vallée de Sèvre



Figure 6 - Finistère

Les volumes secondaires pourront avoir une déclinaison discrète de la teinte du volume principale.

Les volumes secondaires pourront également être en bardage bois à lames verticales. La teinte du bardage devra alors être soutenue ou en teinte bois naturel. Les bardages bois seront interdits pour le volume principal.

Les pierres agrafées seront interdites. Les parements pierres seront autorisés.

## OUVERTURES ET LUCARNES

Les ouvertures et les lucarnes devront de manière générale être plus hautes que larges.

Les lucarnes autorisées seront les lucarnes de type jacobine ou de type pendante.



Figure 7 - Lucarne de type jacobine (source : toiture.pro)

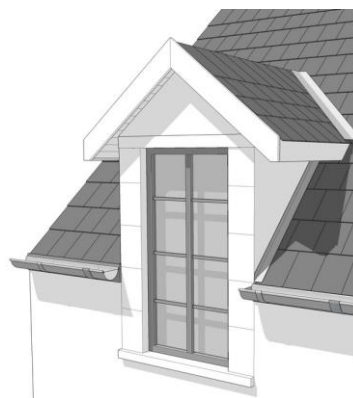


Figure 8 - Lucarne de type pendante ou meunière (source : toiture.pro)

## LES MENUISERIES, VOILETS EXTERIEURS ET PORTE DE GARAGE

Les menuiseries devront être en bois, en aluminium ou mixte bois-aluminium.

Les teintes de menuiseries ainsi que les volets devront être moyennes à soutenues, le blanc et les couleurs pasteltes seront interdits.

Les portes d'entrées devront être majoritairement pleine, en bois peint de teinte moyenne à soutenue.

Les portes de garages devront être à lames verticales et de teintes soutenues en cohérence avec les menuiseries.



Exemples de portes de garages autorisées (sources : [soprofen.be](http://soprofen.be), [baiesfermetures.fr](http://baiesfermetures.fr), [jaimemonartisan.com](http://jaimemonartisan.com))

---

## LES TOITURES

Les conduits de poêle apparent seront interdits, les évacuations de poêle et de cheminée devront être réalisées en tête maçonnée.

Les éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

## VOLUME PRINCIPAL

Les toitures du volume principal devront obligatoirement être en ardoises à doubles pans avec le faitage parallèle à la voie, comme indiqué sur le plan de composition.

Le faitage sera en terre cuite rouge.

Le lot d'angle n°22 aura deux sens de faitage possibles. (cf : PA4)

Les toitures devront respecter une pente comprise entre 40 et 50°.

Les toitures auront un débord de toit de 20 cm.

Les toitures terrasses et les bacs acier seront strictement interdits.

## VOLUME SECONDAIRE

Les toitures de volume secondaire devront être en ardoise.

Les toitures doubles et mono-pente seront autorisées pour le volume secondaire.

---

## ANTENNES ET PARABOLES

*Sans objet*

---

## CLOTURES

### CLOTURES SITUEES EN LIMITE DE VOIRIE

Lorsqu'une clôture est envisagée, celle-ci devra obligatoirement être composée d'un muret de 0.90m de hauteur et de teinte similaire à celle de la construction.

L'acquéreur pourra doubler s'il le souhaite ce muret d'une haie. Les haies monospécifiques seront interdites.

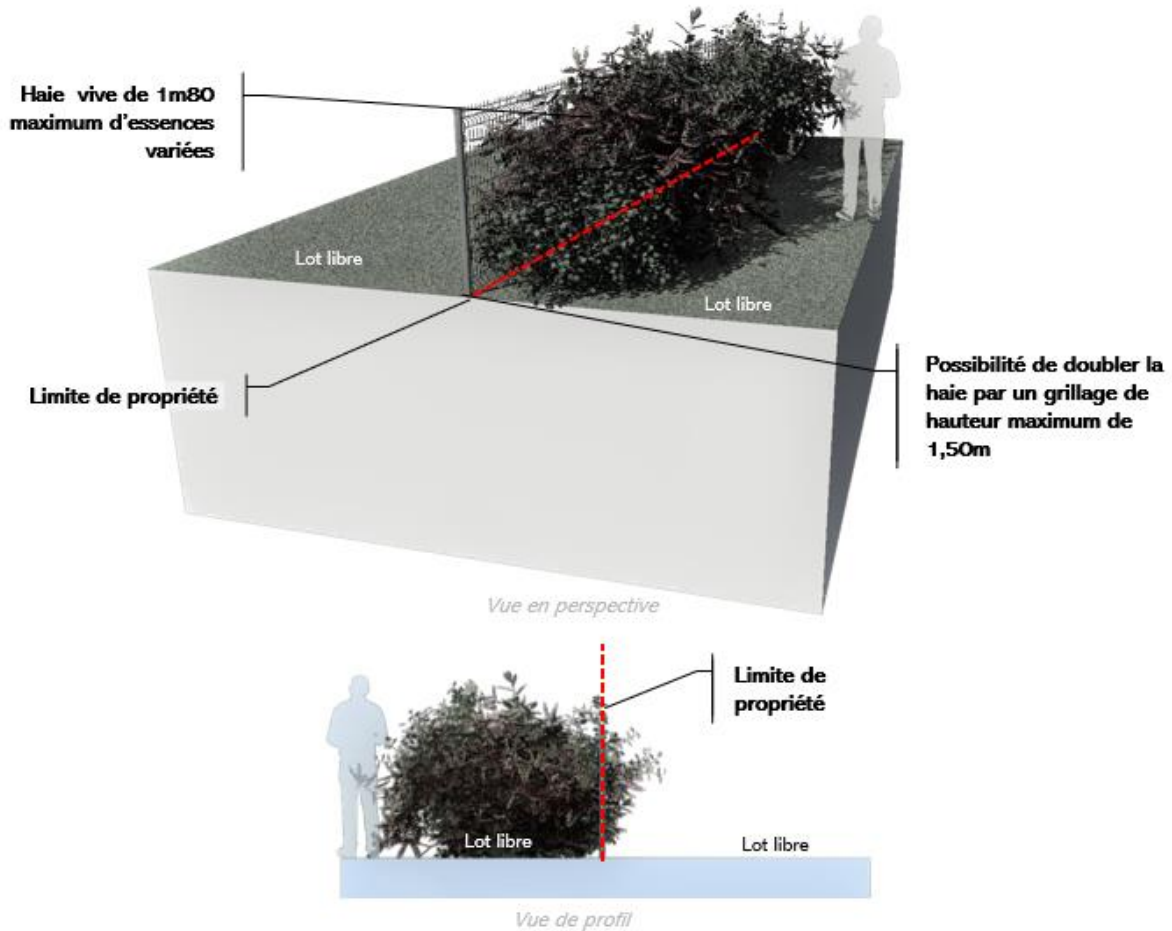
### CLOTURES SITUEES AU FOND DES LOTS 4 A 6

Les arbres existants au fond de ces lots seront conservés et à entretenir par les acquéreurs des lots. Cette lignée d'arbres sera complétée et étoffée par des arbres de hautes tiges d'essences locales en cohérence avec les arbres existants pour permettre de créer une haie arbustive par l'aménageur.

Cette haie arbustive pourra éventuellement être doublée d'un grillage de type grillage simple torsion plastifié de couleur vert ou gris tendu sur poteau métallique ou bois ou de type grillage à mouton. Le grillage ne pourra dépasser 1.50m.

CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVES ET FOND DE PARCELLES

Lorsque des clôtures seront envisagées, elles seront obligatoirement constituées d'une haie vive ne dépassant pas 1m80. La haie pourra éventuellement être doublée d'un grillage de type grillage simple torsion plastifié de couleur vert ou gris tendu sur poteau métallique ou bois ou de type grillage à mouton sur poteau bois. Le grillage ne pourra dépasser 1.50m. Les soubassements en plaque de béton seront autorisés avec une hauteur limitée à 0.20m par rapport au terrain fini.



ARTICLE 12 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une surface imperméabilisée maximum par lot est définie pour chacun des lots. Cette surface définie permet que la gestion hydraulique du projet corresponde bien à l'imperméabilisation future du site.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 13 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé. Cet accès devra présenter une largeur de 5m par 5m de profondeur minimum.

---

ARTICLE 14 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Sans objet*



ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface totale des lots	Surface maximum à imperméabiliser (cf: Règlement + PA8.4 )	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	350 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
2	Lot Libre	401 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
3	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
4	Lot Libre	460 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
5	Lot Libre	449 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
6	Lot Libre	473 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
7	Lot Libre	401 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
8	Lot Libre	411 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
9	Lot Libre	436 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
10	Lot Libre	471 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
11	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
12	Lot Libre	404 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
13	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
14	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
15	Lot Libre	440 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
16	Lot Libre	402 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
17	Lot Libre	408 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
18	Lot Libre	404 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
19	Lot Libre	429 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
20	Lot Libre	461 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
21	Lot Libre	301 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
22	Lot Libre	302 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
A	Ilot d'habitat groupé à vocation sociale	718 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	6	1	800 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>9721 m<sup>2</sup></b>	<b>5000 m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>4540 m<sup>2</sup></b>

Surface totale du projet 13465 m<sup>2</sup>  
 Surface privative 9721 m<sup>2</sup>  
 Surface espaces communs 3744 m<sup>2</sup>  
 Dont surface d'espace végétalisé 1626 m<sup>2</sup>  
 Soit 43,4 % de l'espace commun est végétalisé

Nombre total de logements 28 log.  
 Nombre de lots créés 23 lots  
 Nombre de logement / hectare 20,8 log/ha  
 Superficie moyenne des lots libre 409 m<sup>2</sup>

Surface de plancher disponible 5000 m<sup>2</sup>  
 Surface de plancher distribuée 4540 m<sup>2</sup>  
 Surface de plancher résiduelle 460 m<sup>2</sup>

Le lotisseur est autorisé à répartir à sa convenance la surface de plancher résiduelle.